



ELŐTERJESZTÉS

Vonyarcvashegy Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének
2025. március 27-ei rendes, nyilvános képviselő-testületi ülésére

Az előterjesztést készítette: dr. Tüske Róbertné jegyző.

Tárgy: Gyógyszertár bérleti szerződése.

Tisztelt Képviselő-testület!

A gyógyszertár bérleti szerződéséről szóló előterjesztést az alábbiak szerint terjesztem a képviselő-testület elé:

I. A tárgy és tényállás ismertetése:

1) Előzményi döntés, annak és végrehajtásának értékelése:

A képviselő-testület a 16/2023. (II. 23.) sz. Kt. határozatával döntött arról, hogy bérleti szerződést köt a BENU Két Oroszlán Gyógyszertár Kft-vel, a vonyarcvashegyi fiókgyógyszertár működtetésére, üzemeltetésére.

2) A téma szakmai elemzése:

Vonyarcvashegy Nagyközség Önkormányzata 2003. december 1. napján határozott időre, 2007. december 31. napjáig kötött helyiség bérleti szerződést az IRISZ 46 Gyógyszertár Bt-vel (mint bérlővel), mely szerződés 2012. december 31. napjáig tartó időtartamra – a 127/2007. (XII. 20.) számú képviselő-testületi határozat alapján – változatlan feltételekkel meghosszabbításra került. A bérleti szerződés a Vonyarcvashegy, Kossuth út 42. sz. alatti ingatlanban található, összesen 82 m² alapterületű gyógyszertár üzlethelyiségre vonatkozott.

A bérlő jelezte az önkormányzat felé, hogy 2012. május 31. napjával meg kívánja szüntetni a gyógyszertárt, ezért a felek 2012. május 21. napján megállapodást kötöttek a bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetéséről.

A gyógyszertár további működtetésére az önkormányzat és a NOVA Gyógyszertárak Kereskedelmi Zrt helyiség bérleti szerződést kötött 2012. május 15-én, határozott időre, 2017. december 31. napjáig, amely szerződés 2017. november 16-án módosításra került, egyebek között a bérlet meghosszabbítására vonatkozóan, 2022. december 31. napjáig, a bérlő jogutódjával (BENU Két Oroszlán Gyógyszertár Kft).

Az önkormányzat a BENU Két Oroszlán Gyógyszertár Kft-vel a 16/2023. (II. 23.) számú képviselő-testületi határozat alapján újabb, határozott idejű bérleti szerződést kötött, amely szerződés 2024. december 31. napjával lejárt.

Mivel a bérleti szerződés hatályát veszítette, és az önkormányzatnak továbbra is az a célja, hogy Vonyarcvashegyen a gyógyszertár hosszú távon és folyamatosan működjön, javaslom új bérleti szerződés megkötését 2025. január 1-jétől ... időtartamra.

3) A döntési javaslat költségvetési és vagyongazdálkodási vonzata, a pénzügyi fedezet rendelkezésre állása:

Költségvetési vonzata: a szerződésben meghatározottak szerint a közös költség és a közüzemi díj bérlő általi befizetésével az önkormányzat bevétele növekszik.

Vagyongazdálkodási vonzata: az önkormányzat a vagyont hasznosítja, bérbeadással.

Pénzügyi fedezet rendelkezésre állása: az előterjesztésnek nincs.

4) Az előírt egyeztetések megtörténte, annak eredményének bemutatása:

A napirendet a Pénzügyi, Gazdálkodási és Műszaki Bizottság a 2025. március 27-ei ülésén tárgyalja (javaslattételi joggal).

II. Döntési javaslat:

HATÁROZATI JAVASLAT:

- a) Vonyarcvashegy Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete jóváhagyja az előterjesztés mellékletét képező helyiség bérleti szerződést, mely szerződés Vonyarcvashegy Nagyközség Önkormányzata és a BENU Két Oroszlán Gyógyszertár Kft között jön létre, gyógyszertár működtetése céljából, helyiség bérletre.
- b) A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a szerződés aláírására.

Határidő: 2025. március 31.

Felelős: Pali Róbert polgármester.

III. Mellékletek:

- bérleti szerződés tervezet.

Kérem, a Tisztelt Képviselő-testületet a napirend megtárgyalására és a határozati javaslat jóváhagyására.

Vonyarcvashegy, 2025. március 19.

Tisztelettel:


Pali Róbert
polgármester

BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Vonyarcvashegy Nagyközség Önkormányzata (8314 Vonyarcvashegy, Kossuth utca 42., adószám: 15734381-2-20) képviselőjében eljár: Pali Róbert polgármestert, a továbbiakban, mint: bérbeadó,

másrészről

BENU Két Oroszlán Gyógyszertár Kft (1097 Budapest, Könyves Kálmán krt. 12-24., telephely: 8360 Keszthely, Tapolcai út 37., adószám: 24387389-2-43, cégjegyzékszám: Cg. 01-09-174537.) képviselőjében eljár: Dr. Borbély Csaba ügyvezető, a továbbiakban, mint: bérlő között, az alábbi napon és feltételekkel:

1. Felek megállapítják, hogy a bérbeadó és a bérlő jogelődje között 2012. május 15. napján helyiség bérleti szerződés jött létre a bérbeadó tulajdonában lévő, természetben 8314 Vonyarcvashegy, Kossuth Lajos utca 42. sz. alatti ingatlanban található, összesen 82 m² alapterületű gyógyszertár üzlethelyiség (továbbiakban: bérlemény) tárgyában, fiókgyógyszertár üzemeltetése céljára (a továbbiakban: bérleti szerződés). A szerződés 2017. november 16. napján módosításra került, a bérlet határozott időtartama 2012. június 1. napjától kezdődő és 2022. december 31. napjáig tartó határozott időre. A felek 2023. július 12. napján bérleti szerződést kötöttek határozott időre, 2024. december 31. napjáig. A bérleményben bérlő jelenleg is fiókgyógyszertárt működtet.
2. A bérbeadó 2025. január 1. napjától kezdődő és 202 ... napjáig tartó határozott időre bérbe adja, a bérlő – az általa megtekintett és megismert állapotban – bérbe veszi a bérbeadó tulajdonát képező, természetben 8314 Vonyarcvashegy, Kossuth utca 42. sz. alatti ingatlanban található, összesen 83 m² alapterületű gyógyszertár üzlethelyiséget (a továbbiakban együtt: bérlemény).
3. A felek kifejezetten megállapodnak, hogy a bérlemény után bérlő külön bérleti, illetve használati díjat bérbeadónak nem fizet azzal, hogy a bérlemény közös költségét és közüzemi díjait bérlő köteles teljes egészében viselni, és azt a bérbeadónak, illetve – ha közvetlen szerződéses viszonyban áll bérlő a szolgáltatóval – az egyes szolgáltatóknak az alábbiak szerint megfizetni:
 - a. bérlő a bérleményre eső gázfogyasztást és 10 százalék rendszerhasználati díjat a tényleges igénybevétel alapján (gázóra száma: 312291431796432) köteles megfizetni a bérbeadónak oly módon, hogy azt bérbeadó a bérlőnek tovább számlázza,
 - b. bérlő a bérleményre eső villamos energia fogyasztást és 10 százalék rendszerhasználati díjat a kiépített almérő (mérőóra száma: 5142802) állása szerinti fogyasztásnak megfelelően köteles megfizetni a bérbeadónak oly módon, hogy azt bérbeadó a bérlőnek tovább számlázza,
 - c. a víz- és csatornadíj megállapításánál irányadó mennyiség: a fiókgyógyszertári dolgozónként 50 l/nap,

- d. a szilárd hulladék elhelyezésére bérlő a közszolgáltatóval hulladékszállítási szerződést köteles kötni.

Bérlő az a-d. pontokban meghatározott rezsiköltséget bérbeadó számlája ellenében, negyedévente utólag, a negyedévet követő hó 15. napjáig köteles bérbeadónak megfizetni. Amennyiben bérbeadó később számláz, úgy bérlő a számla kézhezvételét követő 15 napon belül köteles fizetési kötelezettségét teljesíteni. Amennyiben a bérlő fizetési kötelezettségeivel késedelembe esik, és ezzel a bérbeadónak kárt okoz, köteles a bérbeadónak az okozott kárt haladéktalanul megtéríteni.

4. Felek rögzítik, hogy a bérleti szerződés megszűnése, megszüntetése esetén bérlő csereingatlanra nem tart igényt. A bérleti szerződés megszűnése időpontjában a bérlő köteles a bérleményt – elhelyezési és térítési igény támasztása nélkül – a rendeltetésszerű használat mellett kialakult állapotban, kiürítve a bérbeadónak átadni. A bérlet eltelt ideje által nem indokolt használatból eredő, továbbá az egyéb károkat a bérlet megszűnését követően a bérlő tartozik kijavítani, vagy kijavíttatni. Amennyiben a bérlő e javítási kötelezettségének írásbeli felszólítás ellenére nem tesz eleget, úgy a bérbeadó jogosult azokat a bérlő értesítése mellett, annak költségére elvégeztetni.
5. A bérlő gondoskodik a bérlemény festéséről, karbantartásáról, tisztántartásáról. A rendkívüli felújítások, javítások költségeinek viseléséről a felek külön állapodnak meg.
6. A bérlő szavatol a bérlemény rendeltetésszerű használatáért, a bérlemény állagának jó gazdától elvárható megóvásáért. A bérbeadó jogosult a bérlemény állagát ellenőrizni. A bérbeadó szavatolja, hogy harmadik személyeknek sem bérleti-, sem használati-, sem más olyan joga nem áll fenn, amely bérlő használatát korlátozná, akadályozná, vagy kizárná.
7. A bérlő a bérleményt kizárólag gyógyszerár céljára használhatja, azt el nem idegenítheti, meg nem terhelheti. A bérlő a bérleményt másnak albérletbe, használatba csak a bérbeadó előzetes engedélyével adhatja. Bérlő ebben az esetben is köteles azonban olyan albérleti, illetve használati szerződést kötni a további használókkal, amely a jelen szerződéssel összhangban van és alkalmas a bérbeadó érdekeinek maximális védelmére.
8. A felek megállapodnak abban, hogy bérbeadó jelenleg is a bérlemény birtokában van. Bérbeadó ezen szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy a bérlő a bérleményt székhelyként, illetve telephelyként vagy fióktelephelyként használja, a bérlemény a cégnyilvántartásban fentiek szerint feltüntetésre kerüljön.
9. Ezen bérleti szerződés nem helyettesíti a bérlő gyógyszerári tevékenységének folytatásához szükséges engedélyeket, hozzájárulásokat. Az ilyen engedélyeket, illetve hozzájárulásokat bérlőnek saját költségén kell beszereznie. Bérbeadó köteles az ehhez szükséges minden segítséget megadni, nyilatkozatot megtenni, okiratot aláírni. Bérbeadó hozzájárulását adja továbbá, hogy a gyógyszerár vezetésére a törvényben meghatározott feltételek fennállása esetén hatósági vezető kerüljön kirendelésre.

10. A bérlő a bérleményen szerkezeti változásokat csak a bérbeadó külön írásos engedélyével eszközölhet. A bérbeadó máris hozzájárul a szerkezeti változtatásokat nem jelentő, felújítási jellegű munkák bérlő általi, a bérlő költségére történő elvégzéséhez.
11. Jelen szerződést a bérbeadó azonnali hatállyal felmondhatja, amennyiben a bérlő 15 napon túl a jelen szerződésben szabályozott fizetési kötelezettségeinek nem tesz eleget. A felmondás gyakorlása előtt a bérlőt 8 napos határidő tűzésével teljesítésre kell felszólítani.
12. A szerződő felek valamelyikének jogutódlás mellett történő átalakulása nem érinti a jelen szerződés érvényességét vagy hatályosságát, az a szerződő felek jogutódjaira nézve hatályban marad.
13. A bérlő tudomásul veszi, és hozzájárul ahhoz, hogy ha a bérleményt a bérleti szerződés megszűnése után, vagy a 2. pontban rögzített díj(ak) megfizetése nélkül használja, a bérbeadó jogosult a bérleményt lezárni és a bérbeadót zálogjog illeti meg a bérlő ott lévő vagyontárgyain.
14. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv és a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.
15. Jelen szerződést Vonyarcvashegy Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a .../2025. (... ..) számú határozatával jóváhagyta.

Vonyarcvashegy, 2025. ... napján.

Pali Róbert
polgármester
bérbeadó képviselőjében

Dr. Borbély Csaba
ügyvezető
bérlő képviselőjében